

SZYMON PAWLĘGA

Formy kredytu senioralnego w wybranych krajach i w Polsce

Autor podejmuje się opisanie przyjętych i planowanych rozwiązań prawnych dotyczących kredytu senioralnego. Omawia pokrótce rozwiązania przyjęte lub planowane w następujących krajach: Stanach Zjednoczonych, Hiszpanii, Wielkiej Brytanii i Niemczech. W końcowej części artykułu omawia rozwiązania prawne, które umożliwiłyby przyjęcie takiego produktu w Polsce, na wzór ubezpieczeń na życie i dożycie, oraz charakteryzuje ryzyka jakie mogą wiązać się z tym produktem.

Wstęp

Finansowanie ryzyka emerytalnego stanowi obecnie problem w wielu krajach świata. Powodem tego są niekorzystne zmiany demograficzne – zmieniająca się struktura populacji oraz wydłużenie się średniego dalszego trwania życia. W celu zapewnienia płynności finansowej, potrzebne są reformy systemów emerytalnych. Często skutkują one obniżeniem stopy zastąpienia wynagrodzeń przez emerytury i w rezultacie niższymi świadczeniami. Z tego powodu państwo stara się zainteresować przyszłych emerytów dobrowolnymi ubezpieczeniami na starość. Jedną z takich możliwości jest odwrócona hipoteka – czyli renta płacona terminowo lub bezterminowo, w zamian za zrzeczenie się prawa do nieruchomości po śmierci obecnego właściciela.

Stany Zjednoczone Ameryki Północnej

W Stanach Zjednoczonych odwrócona hipoteka¹ (ang. *Reverse Mortgage, Lifetime Mortgage*), została wprowadzona przez Kongres w 1987 r. Wtedy też, Departament USA do spraw Mieszkań i Rozwoju Miast, stworzył program odwróconej hipoteki

1. Czasami nazywana jest też odwróconym kredytem hipotecznym. W Polsce przyjmuje się nazywać ten produkt rentą senioralna lub kredytem senioralnym.

(*Home Equity Conversion Mortgage*)². Wcześniej zagadnienie to nie było unormowane prawnie, mimo iż pierwsze hipoteki zaczęły pojawiać się w USA już w 1960 r.³

Najważniejszym elementem tego instrumentu finansowego jest umowa podpisana pomiędzy bankiem lub towarzystwem ubezpieczeniowym, a właścicielem nieruchomości. W zamian za zrzeczenie się po swojej śmierci praw do mieszkania lub domu, otrzymuje on comiesięczną wypłatę z instytucji finansowej (z racji tego, ten instrument nazywany jest lustrzanym odbiciem kredytu hipotecznego). W związku z tym, że nieruchomość zmienia właściciela dopiero po jego śmierci⁴, jest to produkt skierowany głównie do osób starszych które posiadają na własność nieruchomość. W innym wypadku świadczenie rozłożone w bardzo długim okresie byłoby niskie i przez to mało atrakcyjne. Można zaciągnąć tę hipotekę na swój „pierwszy dom”⁵, który znajduje się w miejscu, gdzie skupione są interesy życiowe. Przy czym, musi on być w odpowiednim stanie technicznym.

Rząd Stanów Zjednoczonych od 1989 r. ubezpiecza ten rodzaj instrumentów finansowych. W przypadku zwrócenia kredytu bankowi lub firmie ubezpieczeniowej, prawo do nieruchomości wraca do osoby w niej mieszkającej, lub w przypadku spłaty kredytu przez spadkobierców, do spadkobierców. W innym przypadku firma po śmierci właściciela sprzedaje dom i w ten sposób następuje zwrot jej kapitału. Jeżeli zdarzy się, że wartość nieruchomości przekroczy wysokość udzielonego kredytu oraz odsetek od niego naliczonych, wówczas różnicę otrzymują spadkobiercy. Jednakże, jeśli zdarzy się sytuacja odwrotna, wówczas firma nie może żądać od spadkobierców pokrycia różnicy.

Wyróżnia się trzy typy odwróconej hipoteki⁶:

- konwersja wartości hipoteki w kapitał (*Home Equity Conversion Mortgages*) (HECM),
- *Fannie Mae* program (*Home Keeper*),
- program *Cash Account*.

Wyróżnia się 3 segmenty rynku: prywatne instytucje, regionalne organizacjami *non-profit* oraz prywatne instytucje z zabezpieczeniem państwowym – przy czym ta trzecia forma odgrywa największą rolę na rynku (HECM). Gwarantem tej formy jest *Federal Housing Authority* (FHA).

W USA, produkt ten skierowany jest do osób, które ukończyły 62 rok życia (bywają też udzielane wcześniej). Wypłata może nastąpić w jeden z następujących sposobów:

- 1) raty płacone w regularnych odstępach czasu,
- 2) jednorazowa wypłata,
- 3) linii kredytowej o ustalonym limicie,
- 4) może to być też kombinacja podanych wyżej możliwości.

Osoba podpisująca umowę ma zadbać o to: by stan nieruchomości nie uległ pogorszeniu, płacić wszystkie podatki związane z nieruchomością i ubezpieczać dom. Może także, ale w ograniczonym zakresie rozporządzać swoją nieruchomością. Maksy-

2. http://emlab.berkeley.edu/users/bhhall/others/DavidoffWelke04_RMpaper5.pdf (20.08.2009).

3. <http://www.bestreversemortgage.com/2008/02/> (15.08.2009).

4. może też być to sprzedaż domu, utrata przez nieruchomość statusu „pierwszej” nieruchomości – następuje to, gdy mieszkanie w nieruchomości objętej odwróconą hipoteką krócej, niż 6 miesięcy w roku lub gdy osoba przestała dbać o nieruchomość.

5. <http://www.financialfreedom.com/reversemortgage/faqs/> (25.08.2009).

6. <http://www.1streversemortgageusa.com/types.html> (22.08.2009).

malny poziom sumy świadczeń, które są wypłacane nie może przekroczyć 50 proc. wartości nieruchomości⁷. Czasami określa się także maksymalny poziom wysokości świadczenia, jaki można wypłacić w ramach danego programu (HECM – \$625,500)⁸.

W celu zawarcia umowy, spłacone muszą być inne długi zaciągnięte pod hipotekę nieruchomości, która ma być przedmiotem odwróconej hipoteki.

W Stanach Zjednoczonych wysokość kwoty, jaką osoba może otrzymać w ramach odwróconej hipoteki za swój dom, jest uzależniona od następujących czynników⁹:

- obecna wartość domu, uzależniona od tego czy należy dokonać jakichś napraw;
- wysokość odsetek ustanowiona przez Departament Skarbu USA dla 1-roczych bonów skarbowych;
- wiek osoby (im krótszy przewidywany termin płatności, tym wyższa rata);
- sposób wypłaty (linia kredytowa zwiększa wysokość dostępnych środków);
- lokalizacja nieruchomości (wysokość maksymalnego świadczenia jest różna w zależności od hrabstwa).

Tabela 1. Przykładowa wysokość pożyczek możliwych do uzyskania

Lokalizacja	Wartość nieruchomości (USD)	Wiek pożyczającego	Wysokość pożyczki (typ HECM/Jumbo) (USD)
Beverly Hills, Kalifornia	200 000	70	117 157/ 69 222
Beverly Hills, Kalifornia	1 000 000	70	219 111/ 361 538
Palm Beach, Floryda	200 000	70	114 787/ 68 037
Palm Beach, Floryda	1 000 000	70	214 769/ 355 584

Źródło: <http://www.reversemortgageobserver.com/education/hecm-plan-vs-jumbo-plan/> (20.08.2009).

Kwota uzyskana w ten sposób nie jest opodatkowana podatkiem od dochodów oraz nie jest uwzględniona w dokumentach stwierdzających miesięczną wysokość dochodów.

Alternatywną propozycją w stosunku do odwróconej hipoteki w Stanach Zjednoczonych, może być też REX (*Real Estate Equity Exchange Agreement*). Nie jest to pożyczka, ale raczej rodzaj inwestycji. Na podstawie umowy między posiadaczem nieruchomości a firmą, część przyszłej wartości nieruchomości jest zamieniana na środki płatnicze. Można je wydać na dowolny cel. W zamian za to firma uczestniczy w części przyszłej zmiany wartości nieruchomości. W tym celu właściciel nieruchomości musi zdecydować, czy potrzebuje określoną ilość pieniędzy, czy też woli określić procentowo, jaki udział w przyszłej zmianie wartości przypadnie firmie. Maksymalna wysokość podziału zysku (albo straty) to 50 proc. wartości nieruchomości¹⁰. Maksymalny poziom świadczenia może wynieść 300 000 USD¹¹.

7. <http://dom.money.pl/wiadomosci/artykul/odwrocona;hipoteka;nadchodzi,21,0,271125.html> (25.08.2009).

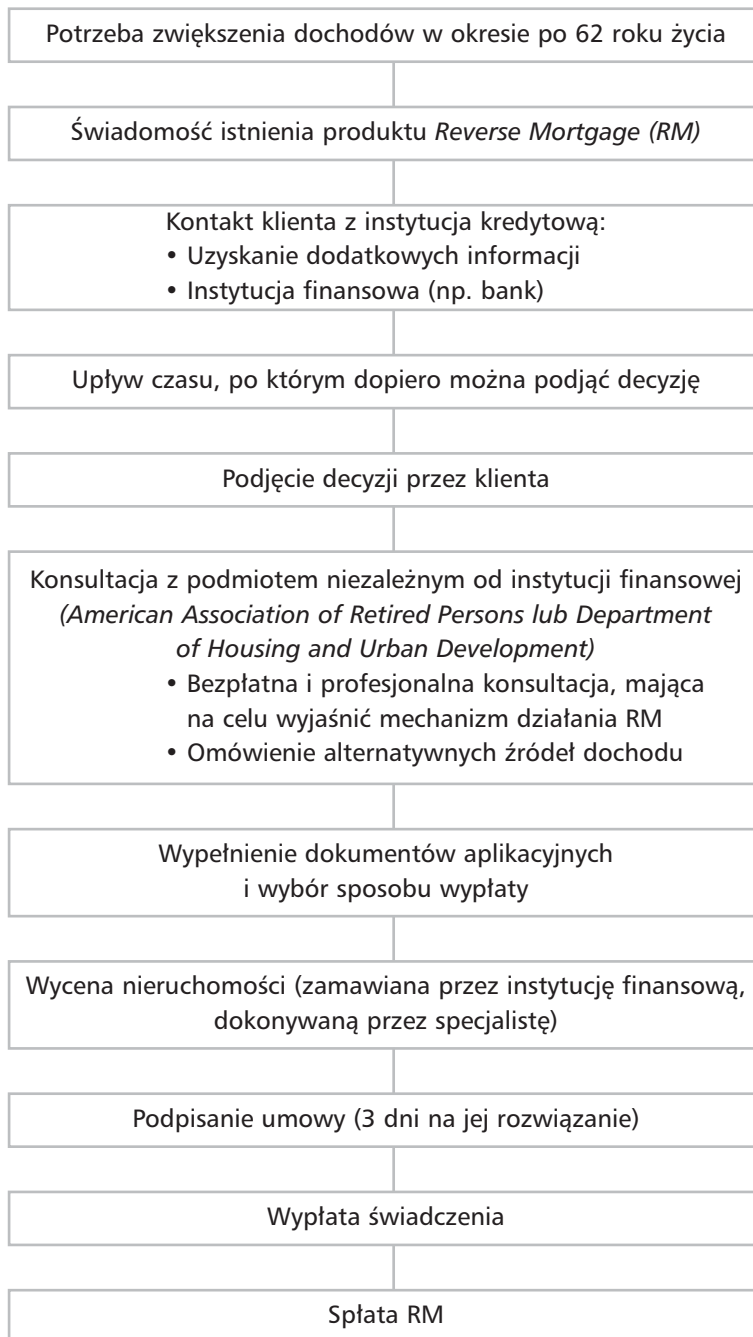
8. <http://www.hud.gov/offices/hsg/sfh/hecm/hecmabou.cfm> (27.08.2009).

9. http://en.wikipedia.org/wiki/Reverse_mortgage (10.09.2009).

10. http://www.rexagreement.com/index.php/rex/how_it_works/ (2.10.2009).

11. http://www.rexagreement.com/guided_tour/window.html (2.10.2009).

Schemat 1. Opisujący odwróconą hipotekę



Źródło: opracowane na podstawie diagramu z P. Łyszczak, „Odwrócony kredyt hipoteczny próba ocena szans wdrożenia tego produktu w Polsce”, „Finansowanie nieruchomości”, marzec 2008.

Wysokość świadczenia otrzymujemy poprzez pomnożenie obecnej wartości domu przez wysokość poziomu w procentach jaką chcemy podzielić się z firmą. Część pieniędzy (*Advance Payment*) wypłacana jest na początku, a część (*Remaining Payment*) na końcu, czyli kiedy osoba decyduje się sprzedać dom.

Wartość domu:	1 000 000 USD
Procent zmiany jaki oddajemy firmie:	35%
Suma wypłacana nam przez firmę:	350 000 USD
Wypłacane na początku:	100 000 USD
Wypłacane na końcu:	250 000 USD

Suma pieniędzy, jaką otrzymuje się na początku zależy od wartości domu i od procentu (części) przyszłej wartości nieruchomości, jaką chcemy się podzielić z firmą.

Tabela 2. Kwota, jaką można otrzymać na początku w zależności od wartości nieruchomości i wielkości udziału firmy w przyszłej różnicy w cenie

Wielkość udziału firmy (w %)	Wartość nieruchomości (w USD)		
	750 000	1 000 000	1 250 000
50	107 000	143 000	178 000
30	75 000	100 000	125 000
25	43 000	57 000	71 500

Kwota pieniędzy jakie można otrzymać na początku

Źródło: http://www.rexagreement.com/guided_tour/window.html.

W przypadku zakończenia umowy typu REX, istnieją 3 możliwości:

- cena nieruchomości się nie zmieniła – Zarówno klient jak i firma nic nie zyskuje (pomiaram inflację);
- cena nieruchomości wzrosła – firma uzyskuje zysk zależny od tego, jaki procent pieniędzy jej się należy;
- cena nieruchomości spadła – firma traci na transakcji tak samo jak klient; Aczkolwiek strata tego ostatniego zmniejszona jest o drugą część wypłaty, która była obliczana na podstawie wyższej wartości domu.

Maksymalna długość umowy typu REX to 50 lat. Zakończyć umowę można przez wcześniejszą sprzedaż domu lub zapłatę firmie „jej udziału”, którego wysokość jest obliczana na podstawie wartości domu w chwili rozwiązywania umowy.

Produkt ten cieszy się w USA dość dużym zainteresowaniem. Pozwala osobom starszym na zwiększenie wysokości świadczenia emerytalnego, gdy pojawi się taka potrzeba. Niepokojące jest jednak to, że pomimo ścisłych regulacji dotyczących tego produktu, oraz licznych organizacji pozarządowych zajmujących się osobami starszymi, zdarzają się nadużycia¹².

12. <http://www.mortgagealmanac.com/articles/97-consalrevmtgescams.html> (2.10.2009)
<http://www.reversemortgageadviser.com/blog/reverse-mortgages/rare-reverse-mortgage-scam-exposed/> (2.10.2009).

Warto zauważyć, że system zabezpieczenia społecznego w USA zbudowany jest z trzech filarów¹³:

- Zabezpieczenia społecznego (*Old Age Security and Disability Income*) – jest to system składkowy, płacą na niego zarówno pracownicy, jak i pracodawcy. Wysokość składki wynosi 6,2 proc. i płacona jest przez obie strony w równej wysokości (łącznie 12,4 proc.). Pełne świadczenie nabywa się w wieku 67 lat. Istnieją też świadczenia wcześniejsze. Emerytura, którą można otrzymać wynosi od 500 do 1500 dolarów.
- Planów emerytalnych – są one związane z pracą i opłacane przez pracodawców,
- Indywidualnych Kont Emerytalnych – wpłaty indywidualne, które mogą być dokonywane przez osoby fizyczne. Związane są z nimi pewne przywileje podatkowe.

Po przeanalizowaniu poszczególnych produktów systemu emerytalnego i możliwości świadczeń w USA można zauważyć, że dla osoby otrzymującej minimalne świadczenie i nieposiadającej oszczędności, kredyt senioralny może być jedną z szans na godną starość. Jednakże przy niskiej wartości domu świadczenie też nie będzie wysokie. W przypadku domu o wartości 200 tys. USD położonego w Beverly Hills w Kalifornii, wysokość świadczenia wyniesie około 800 USD miesięcznie. Tak więc w porównaniu do wysokości minimalnej emerytury to duża kwota.

Hiszpania¹⁴

W Hiszpanii odwrócona hipoteka została wprowadzona niedawno. Stało się to na mocy ustawy 41/2007 z 2007 r. Powodów jej wprowadzenia było kilka. W tym fakt, że 2/3 majątku hiszpańskich rodzin jest ulokowana w nieruchomościach, względy demograficzne, czyli wzrost długości życia i liczby osób starszych, wysokość świadczeń emerytalnych w Hiszpanii, które są niższe, niż średnia europejska.

Rozwiązanie przyjęte w Hiszpanii ma dwie cechy wyróżniające spośród instrumentów tego typu stosowanych w innych krajach:

- wypłata może być dokonana tylko w dwóch formach: jednorazowej wypłaty lub rat płaconych w regularnych odstępach czasu. Przy czym płatność w ratach musi przyjąć jedną z dwóch form: może być opłacana przez konkretny okres lub aż do czasu, gdy żyje właściciel nieruchomości lub jego współmałżonek;
- pożyczka jest spłacana dopiero wtedy, gdy właściciel umrze lub gdy dom zostanie sprzedany.

W celu skorzystania z odwróconej hipoteki, należy spełnić następujące kryteria:

- nieruchomość musi być ubezpieczona;
- odwrócona hipoteka powinna być ustalona na „pierwszy” dom, ale może być też na inną nieruchomość, jednakże wiąże się to z wyższymi kosztami;
- właściciel nieruchomości musi mieć co najmniej 65 lat;
- należy wybrać sposób wypłaty świadczenia;
- pożyczka nie może być wymagalna przed terminem (śmierć) lub pod warunkiem (sprzedaż domu).

13. http://www.ikepzu.pl/ike_sysusa.html (13.12.2009).

14. J.M. Perrotto, D.G. De Tojeiro, *Bullerworths Journal of International Banking and Financial Law*, numer z 15.01.2008 r.

Nie ma natomiast żadnych ograniczeń co do tego, jaka osoba może starać się o odwróconą hipotekę. Trzeba jednakże przebywać (posiadać centrum swoich interesów życiowych) w Hiszpanii.

Natomiast na instytucję, która zawiera umowę z osobą, został nałożony obowiązek dostarczenia tej osobie niezależnych informacji związanych z jej sytuacją finansową i ryzykiem, jakie wiąże się z tym instrumentem. Dokładne wytyczne dotyczące pomocy i kryteriów są opisane w rozporządzeniu do tego prawa 41/2007.

Umowę można rozwiązać zwracając pożyczkodawcy całość pożyczki oraz odsetki. Jest to również obowiązkiem spadkobierców. Jeśli odmówią oni tego, wówczas bank przejmuje nieruchomości (ale nie majątek osobisty zmarłego, jest to wyjątek od zasady, że kredytodawca może zaspokajać roszczenia również z majątku osobistego).

Instrument ten jest związany także z kosztami, jakie należy ponieść. Pierwsza grupa dotyczy kosztów związanych z notariuszem i wszelkimi działaniami prawnymi. Są to następujące pozycje: zawarcie umowy o odwróconej hipotece, jej rejestracja, rozwiązanie czy subrogacja. Druga grupa kosztów związana jest z podatkami należnymi państwu od czynności cywilnoprawnych. Podobnie jak w USA, pieniądze z odwróconej hipoteki nie podlegają opodatkowaniu.

Produkt ten wprowadzony został z podobnych powodów, jakie występują w Polsce, czyli wydłużaniem się długości życia oraz niskim poziomem relacji ostatniej płacy do otrzymywanego świadczenia. Jak pokazują badania, jest na ten produkt duże zapotrzebowanie. Zainteresowanie tym produktem wykazało około 25 proc. populacji w wieku 55-80 lat¹⁵.

System emerytalny¹⁶ w Hiszpanii opiera się o składkę płaconą przez pracownika (4,7 proc.) i pracodawcę (23,6 proc.). W składce tej uwzględnione są także inne ryzyka socjalne (inwalidztwo, świadczenia pieniężne związane z chorobą lub macierzyństwem, starość, inwalidztwo i bezrobocie). Emerytura minimalna jest gwarantowana przez państwo. Jest to system typu *Pay as you go*. Wysokość świadczenia oparta jest o wcześniejsze zarobki oraz długość okresu składkowego. Minimalny wymiar świadczenia to 459,57 euro, natomiast maksymalny to 2290,59 euro. Odwrócona hipoteka o wartości 300 tys. euro daje świadczenie na poziomie 1200 euro miesięcznie przez okres 12 lat.

Tak więc wartość świadczenia, które można otrzymać z kredytu senioralnego, jest znaczna w porównaniu do wysokości świadczenia emerytalnego.

Wielka Brytania

Dwa główne rodzaje produktów, to: odwrócona hipoteka i odwrócenie domu (*Home Reversion*)¹⁷. Uregulowane są one w ustawie o usługach finansowych (*Financial Services Act*) z 1986 roku. Podlegają one również ustawie o reklamowaniu kredytów konsu-

15. <http://www.spanish-talk.co.uk/spain-finance/reverse-mortgage-200707/> (5.09.2009).

16. MISSOC 2007.

17. W sumie dostępnych jest 6 różnych możliwości:

- odwrócenie części nieruchomości (*sale of part of home for a lump sum and/or an income, ie, a partial home reversion scheme*),
- odwrócenie całości nieruchomości (*sale of home for a lump sum and or an income, ie, a home reversion scheme*),

menckich (*Consumer Credit Act Advertising Regulations*), która zajmuje się bezpieczeństwem kredytobiorców. Pierwszy z nich ma taką samą strukturę jak w USA. Drugi natomiast z nich polega na tym, że właściciel sprzedaje nieruchomość lub jej część instytucji finansowej, ta jednak pozwala używać jej aż do śmierci właściciela. Dopiero po śmierci instytucja finansowa otrzymuje władztwo nad nieruchomością (lub jej częścią). Jest to produkt skierowany do ludzi „bogatych w nieruchomości, ale biednych w pieniądze”.

Koszty samego rozpoczęcia odwróconej hipoteki, to: opłaty administracyjne 300-600 funtów, koszt wyceny domu 200-300 funtów, koszt zatrudnienia prawnika 300-600 funtów i ubezpieczenie 200-300 funtów. Na ogół suma tych opłat równa się od 0,5 do 1,5 proc. pożyczanej sumy¹⁸. Czasem koszty te są refundowane przez instytucję finansową, która pożycza pieniądze. Podobnie jak w USA dochody nie są opodatkowane, ani nie są wliczane do testu dochodów.

System emerytalny¹⁹ opłacany jest ze składek płaconych przez pracowników i pracodawców. Składa się on z kilku elementów, z których najważniejszym jest świadczenie wypłacane przez państwo dla wszystkich osób, które osiągnęły wiek emerytalny. Wysokość świadczenia zależy od okresów składkowych. Minimalna wysokość wynosi 25 proc. świadczenia maksymalnego, tak więc w 2007 r. było to około 21 funtów, czyli 31,25 euro na tydzień (bez żadnych świadczeń dodatkowych). Jednakże do tego przewidziane są liczne świadczenia dodatkowe, które mogą wynikać z dodatkowej ochrony, wieku, stanu cywilnego bądź cyklu rocznego. Tak więc trudno podać rzeczywistą wartość świadczenia minimalnego.

Natomiast nieruchomość²⁰ warta 400 tys. funtów, przy założeniu otrzymania na początku świadczenia w wysokości 100 tys. funtów, umożliwi otrzymywanie świadczenia na poziomie 250 funtów tygodniowo przez okres prawie 20 lat. Tak więc świadczenie, jakie można otrzymać w ten sposób, w porównaniu do wysokości minimalnej emerytury, należy określić jako wysokie.

Niemcy²¹

W Niemczech nie wprowadzono jeszcze odwróconej hipoteki, aczkolwiek ma być ona wprowadzona wkrótce. Przyczyny jej planowanego wprowadzenia, to: zmiany demograficzne (długość życia wśród osób starszych rośnie niezwykle szybko, wzrost

-
- odwrócona hipoteka bez płacenia odsetek, za to kwota końcowa zależna jest od wartości nieruchomości w chwili jej sprzedaży (*mortgage loan with no interest payments and repayment linked to capital appreciation or some other measure, eg, shared appreciation mortgage*),
 - odwrócona hipoteka (*mortgage loan with interest payments only*),
 - plan dochodów (*home income plans*),
 - odwrócona hipoteka z ciągle zwiększającymi się odsetkami (*mortgage loan with rolled-up interest*).

18. <http://www.cml.org.uk/cml/consumers/equityrelease/costs> (10.09.2009).

19. MISSOC 2007.

20. Wykonano przy pomocy kalkulatora dostępnego na stronie http://savingsfriend.co.uk/mortgages/free_uk_reverse_mortgage_calculator.htm (14.12.2009).

21. ze specjalnymi podziękowaniami dla Pana Grzegorza Byszewskiego.

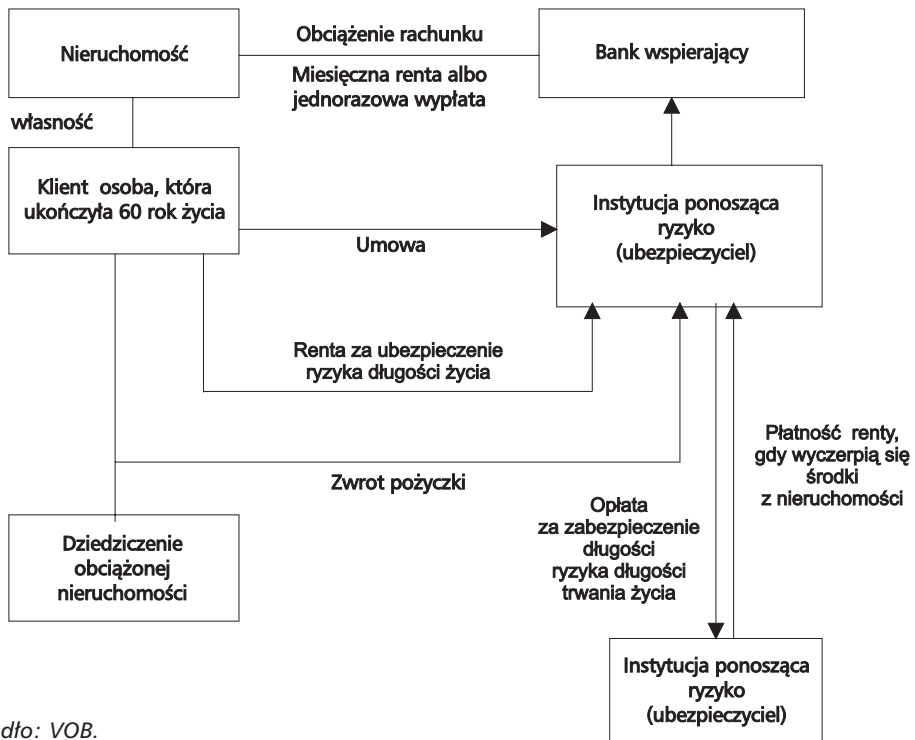
ilości osób starszych powoduje istotne przesunięcie się w kierunku społeczeństwa starzejącego się, współczynnik reprodukcji wynosi ok. 1,4 dziecka na kobietę, co nie wystarcza do stabilizacji struktury demograficznej, imigracja do Niemiec nie wystarcza, aby wyrównać strukturę społeczną, zwiększa się ilość singli²², oraz spadek stopy zastąpienia dla świadczeń emerytalnych.

Można wyróżnić 3 powody, dla których klienci niemieccy mogą być skłonni do zainteresowania się tym produktem²³:

- Potrzeba środków do życia (polepszenie warunków życia, opłacenie opieki długoterminowej – LTC),
- Motyw inwestycyjny (przebudowa, dopasowanie nieruchomości, modernizacja),
- Wsparcie osób trzecich, motywy altruistyczne (rodzina, pomoc w wykształceniu wnuków, cele charytatywne).

Przewiduje się, że z tego instrumentu finansowego będą mogły skorzystać osoby pomiędzy 60 a 110 rokiem życia. Podstawową formą wypłaty środków, będzie rata miesięczna. Produkty te będą oferowane przez tzw. banki wspierające (banki te można określić jako spółdzielcze, należą one jednak do landów; mogą to być też banki państwowe). Podobnie jak w przypadku Stanów Zjednoczonych, jeżeli zdarzy się, że wartość nieruchomości przekroczy wysokość udzielonego kredytu oraz odsetek, wówczas różnicę otrzymują spadkobiercy. Jednakże, jeśli zdarzy się sytuacja odwrotna, wówczas firma nie będzie mogła żądać od spadkobierców pokrycia różnicy.

Schemat 2. Opis planowanego działania odwróconej hipoteki w Niemczech



Źródło: VOB.

Polska

Obecnie w Polsce nie ma żadnych rozwiązań prawnych, które normowałyby szczególnie kredyt senioralny. Normują je tylko ogólnie przepisy prawa cywilnego (Kodeks Cywilny²⁴, Tytuł XXXIV Renta i Dożywocie). W oparciu o nie działa w Polsce „Fundusz Hipoteczny DOM”²⁵. Dotychczas zawarł on kilkaset umów tego typu. Tak samo jak w przypadku innych państw, nieruchomości jest ubezpieczona. Zajmuje się tym jednak nie osoba fizyczna, a sam Fundusz. Opłaca on również czynsz za taką nieruchomość lokalową, gdyż przejmując mieszkanie, staje się członkiem wspólnoty mieszkaniowej i musi ponieść związane z tym opłaty.

Tabela 3. Przykładowe wysokości wypłat w funduszu hipotecznym „DOM”

Wartość mieszkania	200 000		400 000		1 000 000		2 000 000	
	kobieta	mężczyzna	kobieta	mężczyzna	kobieta	mężczyzna	kobieta	mężczyzna
65 lat	264,41	338,29	528,82	676,59	1322,05	1691,47	2644,10	3382,95
75 lat	434,03	533,05	868,06	1066,10	2170,14	2665,25	4340,28	5330,49
85 lat	822,37	924,21	1644,74	1848,43	4111,84	4621,07	8223,68	9242,14

Źródło: materiały funduszu „DOM”.

Trwają już prace nad wprowadzeniem uregulowań ustawowych. Zajmuje się tym Ministerstwo Finansów. Niestety żadne szczegóły dotyczące projektu nie są dostępne²⁶.

Projekt ustawy miał zostać zaprezentowany w drugiej połowie 2009 roku²⁷, ale niestety jeszcze nie został. Zakres proponowanych zmian ma być jak najmniejszy. Dotyczyć on będzie prawa cywilnego oraz prawa spadkowego. Zawierać będzie: definicję produktu, określać kim są strony umowy (być może nie będzie ograniczenia dotyczącego wieku dla osób fizycznych), oraz określać obowiązki stron.

Na podstawie raportów Rządowej Rady Ludnościowej, dotyczących rozwoju sytuacji demograficznej w kraju, można stwierdzić, że rynek na takie usługi będzie się w Polsce powiększał. Spowodowane to będzie: zwiększającą się liczbą osób po 65 roku życia, wydłużającą się średnią długością życia, przy nie zmienionej długości lat życia przeżytych w zdrowiu, oraz migracją przestrzenną Polaków²⁸.

24. Dz.U. 2009 nr 79 poz. 662.

25. <http://funduszhipoteczny.pl>.

26. Informacja, którą autor otrzymał z Ministerstwa Finansów, 29 czerwca 2009 roku: „Uprzejmie informujemy, że toczące się aktualnie prace nad założeniami do ustawy regulującej odwrócony kredyt hipoteczny prowadzone są w grupie ekspertów, jednak w trybie wewnętrznych prac Ministerstwa Finansów, a zatem nie jest możliwe udostępnianie „na zewnątrz”, poza grono członków grupy, informacji i materiałów z tych prac”.

27. M. Wachnicka, *Reverse Mortgage – perspektywy wdrożenia produktu*, konferencja Vademecum nowych produktów hipotecznych, 15 maja 2009 r.

28. Np. eurosieroty, czyli osoby starsze, których bliscy wyjechali poza granice Polski i którymi nie ma się kto opiekować. Problem rodziców mieszkających z dala od dzieci jest szczególnie widoczny w Stanach Zjednoczonych.

Tabela 4. Zmiany liczby ludności według wieku w latach 2007-2035 (w tys.)

Grupy wieku	2008	2009	2010	2010- -2015	2015- -2020	2020- -2025	2025- -2030	2030- -2035
0-17	-150,8	-131,5	-98,1	-189,5	41,5	-143	-563,9	-620,5
18-59/64	38,8	15,9	-29,4	-852,8	-1215,2	-877,6	-370,6	-515
18-44	16	14,6	-4,2	-288,7	-933	-1249,5	-1198,4	-789,9
45-59/64	22,8	1,3	-25,2	-564,1	-282,1	371,9	827,8	274,9
60+/65+	103,8	108,8	118,8	966,4	987,5	628,8	292,4	332,6

Źródło: materiały z konferencji pt.: „Społeczno-ekonomiczne następstwa rozwoju procesów demograficznych do 2035 r.”, BRPO, Warszawa 25 czerwca 2009 r.

Jak widać w Tabeli 4, liczba osób w wieku emerytalnym (60/65 lat) będzie się w Polsce w najbliższych latach szybko zwiększała. Szczególnie sytuacja ta będzie miała miejsce w latach 2010 - 2020.

Tabela 5. Mieszkania według stosunków własnościowych w 2007 r. (w tys.)

Wyszczególnienie	Liczba
Spółdzielnie mieszkaniowe	3160
Gminy	1174
Zakłady pracy	319
Osoby fizyczne	8076
TBS-y	72
Inne	193
Ogółem	12994

Źródło: Mały Rocznik Statystyczny Polski 2008, GUS, s. 222.

Jak można zauważyć, również struktura własnościowa lokali w Polsce umożliwia powstanie takiego produktu. Około 2/3 z nich należy do osób fizycznych. Jednakże odwróconą hipotekę prawdopodobnie będą mogły otrzymać tylko osoby posiadające atrakcyjne nieruchomości położone w centrach miast.

Ważną zmienną jest też przyszła wysokość świadczeń, jaką będą otrzymywać osoby na emeryturze.

W Polsce minimalne świadczenie emerytalne wynosi obecnie 675,10 zł²⁹. Jednakże tak niskich świadczeń w Polsce przyznano niewiele. W grudniu 2008 roku zaledwie 0,8n proc. świadczeń oscylowały w granicach 600,01 - 700,00 zł. Natomiast przeciętna emerytura w tym okresie wyniosła 1471,30 zł³⁰. Tak więc wysokość świadczenia z tytułu odwróconej hipoteki, aby było ono atrakcyjne, musiałoby być na poziomie przynajmniej 500,00 zł miesięcznie. Otrzymanie takiego świadczenia w przypadku nieruchomości położonej np. w Warszawie nie powinno być trudne.

29. <http://www.zus.pl/default.asp?p=1&id=52> (14.12.2009).

30. Ważniejsze informacje z zakresu ubezpieczeń społecznych ZUS, 2009, s. 36.

Tabela 6. Porównanie stóp zastąpienia wynagrodzenia przez emeryturę w „starym” i nowym systemie emerytalnym (wariant optymistyczny)

Cechy osoby przechodzącej na emeryturę			Stopy zastąpienia wynagrodzenia przez emeryturę	
płeć	wiek	proc. osiąganego wynagrodzenia do średniego wynagrodzenia	„stary” system	nowy system
kobieta	60	50	91 proc.	43 proc.
kobieta	60	100	67 proc.	43 proc.
kobieta	60	250	52 proc.	43 proc.
kobieta	65	50	96 proc.	63 proc.
kobieta	65	100	73 proc.	63 proc.
kobieta	65	250	58 proc.	63 proc.
mężczyzna	65	50	96 proc.	63 proc.
mężczyzna	65	100	73 proc.	63 proc.
mężczyzna	65	250	58 proc.	63 proc.

Źródło: T. Szumlicz, *Uzasadnienie i symulacje dotyczące zwolnienia podatkowego wpłat na indywidualne konta emerytalne 2009*.

Zapewne sukces rynkowy może odnieść tylko instytucja, która jako pierwsza wprowadzi ten produkt na rynek. Spowodowane jest to prawdopodobieństwem nasycenia rynku produktem po pierwszym roku od jego wprowadzenia. Po czym nastąpi stabilizacja i rynek będzie powoli się powiększał. Obecnie w USA zawiera się rocznie tylko kilka tysięcy nowych umów³¹. Szacuje się, że wszystkich zawartych umów jest tam około 107 tys.

W piśmiennictwie Ewa Poprawska i Patrycja Kowalczyk³² wyodrębniły następujące typy ryzyka, jakie mogą się wiązać z wprowadzeniem na rynek polski odwróconej hipoteki:

- Ryzyko prawne związane ze zmianami źródeł prawa;
- Ryzyko związane z wartością nieruchomości – data spieniężenia nieruchomości nie jest jasna i nie może być wcześniej przewidziana. Długość życia właściciela, termin sprzedaży nieruchomości może się tak długo przesuwac na przód, że w związku z różnymi zdarzeniami lub zmianami na rynku, trudno ocenić jej wartość w przyszłości. Tylko bardzo dokładne i gruntowne badania oraz szacunki rynkowe mogą to ryzyko zminimalizować;
- Ryzyko stóp procentowych (technicznej stopy oprocentowania) – należy w taki sposób skalkulować wysokość przyszłych stóp procentowych, aby ustalić odsetki od udzielonego kredytu senioralnego na odpowiednim poziomie. Horyzont czasowy obejmuje 40 lat.

Podobne grupy ryzyk wyodrębniono też w jednym z raportów brytyjskich zajmujących się odwróconą hipoteką (stopy procentowe, opłaty/podatki, wartość nieruchomości, niepewna długość okresu po którym nastąpi zwrot kapitału, wzrastające koszty, ewentualne kłopoty ze spadkobiercami, ewentualne kłopoty ze starszym klientem, oraz koszty i opłaty)³³.

31. *National Reverse Mortgage Lenders Association*.

32. *REVERSE MORTGAGE analiza i perspektywy rozwoju produktu na rynku polskim*, „Finansowanie nieruchomości”, czerwiec 2008.

33. R. Terry, P. Leather, *The Market For Equity Release Schemes*, „Council of Mortgage Lenders”, 2001.

Należy zaznaczyć, że produkt ten dotyczy osób starszych, tak więc mających na ogół mniejsze doświadczenie w korzystaniu z instrumentów finansowych. Trzeba więc równocześnie z wprowadzeniem tego instrumentu, stworzyć instytucję kontrolną. Warto również, wzorując się na rozwiązaniach hiszpańskich, nałożyć na instytucję finansową obowiązek przeanalizowania potrzeb klienta. Zdarza się, że podmiot gospodarczy jest zdecydowanie mocniejszą stroną w stosunku do osoby starszej.

Należy też podkreślić, wbrew temu, co piszą niektórzy autorzy³⁴, że zdecydowanie się na odwróconą hipotekę nie powinno w żadnym przypadku ograniczać ani praw do świadczenia emerytalnego (wysokość i fakt nabycie tego świadczenia wynika z płacenia składek), ani możliwości skorzystania z pomocy społecznej. W Wielkiej Brytanii dochody uzyskane z tego instrumentu nie są wliczane do testu dochodu. Również w Polsce nie powinno być ono brane pod uwagę w przypadku pomocy społecznej. Wprowadzenie innego rozwiązania może spowodować, że osoby które mogą być najbardziej zainteresowane tym produktem, czyli osoby niezamożne, zrezygnują z niego.

Zakończenie

Jak przedstawiono powyżej odwrócona hipoteka jest ciekawą i niestandardową propozycją dla osób, które chcą powiększyć wysokość swoich świadczeń będąc na emeryturze. Również z punktu widzenia polityki społecznej jest to produkt potrzebny. Może on pomóc załagodzić takie problemy jak opieka długoterminowa (*long term care – LTC*, opieka pielęgnacyjna) lub ubóstwo wśród osób starszych. Produkt ten jest skierowany do osób powyżej 65 roku życia, tak więc często nie rozumiejących skomplikowanych instrumentów finansowych. W związku z tym, należy zadbać, aby byli oni odpowiednio chronieni, a zaproponowane rozwiązania oparte na zrozumiałych zasadach.

SZYMON PAWŁĘGA jest doktorantem w Instytucie Pracy i Spraw Socjalnych w Warszawie.
Recenzenci: *prof. dr hab. Kazimierz Ortyński, prof. dr hab. Tadeusz Szumlisz.*

Wykaz źródeł

- Holcobm C., *Reverse Mortgage Book: Everything You Need to Know Explained Simply*, 2008.
Kraemer T., Kraemer T., *The Complete Guide to Reverse Mortgages: Turn Your Home Equity into Instant Income!*, 2007.
Lyons S. G., Lucas J. E., *Reverse Mortgages For Dummies*, 2005.
There's No Place Like Home: *The Implications of Reverse Mortgages on Seniors in California*, Consumers Union of U.S., Inc.

34. m.in. Piotr Łyszczak „przy skorzystaniu z tej oferty starszy kredytobiorca nie tylko może odciążyć państwo od wspomagania środkami z budżetu jego niewystarczającej emerytury”, *Odwrócony kredyt hipoteczny, próba oceny szans wdrożenia tego produktu w Polsce*, „Finansowanie nieruchomości”, marzec 2008, s.19.

T. Szumlicz, *Uzasadnienie i symulacje dotyczące zwolnienia podatkowego wpłat na indywidualne konta emerytalne*, http://www.pipuif.pl/pliki/gorace_wiadomosci/2009/RAZEM/ekspertyza_prof_dr_hab.Tadeusza_Szumlicza_odnosnie_zasadnosci_wprowadzenia_zachet_podatkowy_ch_w_III_filarze.doc.

<http://www.reversemortgageobserver.com> (20.08.2009).

<http://www.hud.gov> (25.08.2009).

<http://www.financialfreedom.com> (25.08.2009).

<http://www.rexagreement.com/index.php> (30.08.2009).

<http://www.reverse.org> (20.09.2009).

<http://www.aarp.org/money/revmort> (20.09.2009).

<http://www.reversemortgage.org> (21.09.2009).

Home made money. A consumers Guide to Reverse Mortgage, AARP.

http://assets.aarp.org/www.aarp.org_/articles/revmort/homeMadeMoney.pdf (21.09.2009).

Forms of reverse mortgage in some selected countries and in Poland – SUMMARY

Article describes the legal and planned solutions for the reverse mortgage. Briefly discusses the solutions adopted or planned in following countries: United States, Spain, Great Britain and Germany. In the final part it discusses the current legal arrangements that enable the adoption of such a product in Poland, the reasons that are make this product needed and on similarity to live and survival insurances, characterize the risks which may be associated with this product.